

RESOLUCIÓN N° 0189
NEUQUEN, 04 MAY 2005

VISTO:

El Expediente OE N° 2505-M-05 y el Pedido 10750 – D, mediante el cual la Subsecretaría de Acción Social solicita la renovación del Contrato de alquiler del local donde funciona el Depósito de materiales y víveres, ubicado en calle San Martín 3440; y

CONSIDERANDO:

Que mediante nota N° 31/SAS, la Subsecretaría mencionada requiere que la renovación sea a partir del 01/03/05 hasta el 31/12/07 y en las mismas condiciones del contrato original que corre agregado a fs. R-02 y R-03;

Que a fs. R-12 y R-13 luce la Resolución N° 0122/03 de fecha 26 de Febrero de 2003 se aprueba el contrato de Locación del inmueble ubicado en calle San Martín N° 3340 Nomenclatura Catastral N° 0921810746 de propiedad del Sr. JORGE OMAR HERNALZ por un período de 24 meses por \$ 1.400.- mensuales;

Que la Resolución N° 093/05 de fecha 02 de Marzo de 2005, mediante la cual se aprueba la renovación en cuestión, por un importe de \$1.400.- por mes;

Que el propietario del inmueble Sr. JORGE OMAR HERNALZ con fecha 12 de Abril de 2005, entre otras consideraciones requiere un importe mensual de \$ 2.100.- mensual:

Que ante la modificación del importe original, la Subsecretaría de Acción Social solicitó los precios de mercado de alquileres con características similares al lugar original, siendo los mismos de alrededor de \$ 2.500,00 mensuales. Asimismo se requirió el costo de traslado del depósito siendo de \$ 400,00 + IVA por día, que indudablemente resultará en una carga gravosa para el municipio como así también otras consideraciones a tener en cuenta como destacar personal especializado en la manipulación de la mercadería, etc.;

Que a fs. 18 Y 19 obran los presupuestos de las firmas del ramo: FABAL ORG. INMOBILIARIA y TATI VECE MUDANZAS;

Que por todo lo expuesto y teniendo en cuenta el costo de oportunidad que implica el traslado y alquiler en un lapso breve, las características del lugar (oficinas, dos depósitos amplios, dos puertas de salidas por distintas calles, espacio para maniobra y detención de vehículos, camión, camionetas y trailer del Colegio Médico) y la posición preferencial a cuadras de la nueva terminal, se decidió continuar con la contratación con los socios que culminaron en la contratación del monto de manera favorable para lo presupuestado se decide renovar el contrato por

el lapso de 34 meses a un costo de \$ 1.400,00 en los meses de Marzo y Abril del presente y el resto a \$ 2.100,00 mensuales;

Que la contratación se encuentra encuadrada en el Artículo 3º) inciso 2 c) de la Ordenanza N° 7838/97;

Por ello, y atento a las contrataciones conferidas por los Artículo N° 74) y N° 77 del Decreto Reglamentario de contrataciones aprobado mediante Decreto N° 1231/00;

EL SEÑOR SECRETARIO DE ECONOMIA, OBRAS PUBLICAS Y GESTION
URBANA Y EL SEÑOR SECRETARIO SERVICIOS PUBLICOS Y CALIDAD
AMBIENTAL
A CARGO DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO Y ACCION SOCIAL
DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

R E S U E L V E N:

Artículo 1º) DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 093/05 que autoriza y aprueba el tenor del contrato de Locación por el inmueble ubicado en la calle San Martín N° 3340, Nomenclatura Catastral 0921810746, de la Ciudad de Neuquén; de acuerdo con los considerandos del presente.-

Artículo 2º) AUTORIZAR Y APROBAR el tenor del contrato de Locación, que como Anexo I forma parte del presente, por el inmueble ubicado en la calle San Martín N° 3340, Nomenclatura Catastral 0921810746, de la Ciudad de Neuquén, suscripto entre la Municipalidad de Neuquén y el Sr. JORGE OMAR HERNALZ, D.N.I. N° 16.671.224 en representación de la empresa OIL NEUQUEN S.A., por el término de treinta y cuatro (34) meses a partir del 01/03/05 al 31/12/07, con un valor locativo mensual de Pesos Un Mil Cuatrocientos (\$ 1.400,00) por los meses de Marzo de 2005 y Abril de 2005 y Pesos Dos Mil Cien (\$ 2.100,00) por el resto del plazo, siendo el total de la contratación de Pesos Setenta mil (\$ 70.000,00), con destino a la Subsecretaría de Acción Social; de acuerdo con los considerandos del presente.-

Artículo 3º) Por Tesorería, previa intervención de la Contaduría Municipal, liquidese y páguese el gasto que surja del presente con cargo a la partida respectiva de los presupuestos de gastos correspondientes.-

Artículo 4º) Regístrese, Cúmplase de conformidad, dése al D.M. Boletín Municipal y oportunamente ARCHIVASE.-

ES COPIA

FDO. FARIZANO
YANES

CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Neuquén, Provincia del Neuquén, a los..... días del mes de del año dos mil cinco, la empresa OIL NEUQUEN S.A. de acuerdo con autorización establecida en la Resolución de la Sra. Jueza Dra. Susana Busqueta de Gavemet de fecha 25 de Febrero de 2.002, representada en este acto por su presidente, según Acta de Directorio N° 2 (06/07/99), Sr. JORGE OMAR HERNALZ, D.N.I. N° 16.671.224, con domicilio en Chaneton y Vitale de Neuquén Capital por una parte en adelante denominado EL LOCADOR, y la MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN, representando en este acto por el Secretario de Servicios Públicos y Calidad Ambiental a Cargo de la Secretaria de Gobierno y Acción Social, Cr. CARLOS ALBERTO YANES y Secretario de Economía, Obras Públicas y Gestión Urbana Lic. MARTÍN FARIZANO, con domicilio en Avenida Argentina y Presidente Julio Argentino Roca de la ciudad de Neuquén, por otra parte, en adelante denominado EL LOCATARIO, se convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, el que se registró por las cláusulas y condiciones siguientes:-----

PRIMERA: EL LOCADOR, da en locación al EL LOCATARIO y éste recibe en tal carácter y de conformidad el inmueble ubicado en Calle San Martín N° 3.440 Nomenclatura Catastral N° 09-21-81-0746, de la ciudad de Neuquén con una superficie un mil trescientos metros con ochenta y seis centímetros cuadrados (1.300,86 m2) según planos. El mismo consta de un galpón de trescientos noventa y tres metros con siete centímetros cuadrados (393,07 m2) con baños y oficina y una vivienda de sesenta y tres metros con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (63,54 m2) que consta de local, kitch, dos depósitos y baño instalado. El LOCADOR se compromete, en un plazo de diez (10) días de firmado el presente, a dar cumplimiento a lo establecido en inciso II de la Resolución de fecha 25 de febrero de 2.002 de la Sra. Jueza Dra. Susana Busqueta de Gavemet que dice: "Autorizar la locación del inmueble sito en calle San Martín N° 3440 de esta ciudad, con cargo de adjuntar a autos la documentación respectiva que instrumente tal operación". Cumplido deberá presentar ante EL LOCATARIO comprobante de haber dado cumplimiento a lo solicitado, quien de no recibir el mismo en el plazo mencionada efectuará tal requerimiento.-----

SEGUNDA: EL LOCATARIO ocupará y destinará a la propiedad objeto de este contrato única y exclusivamente para el funcionamiento de oficinas, locales o depósito indistintamente, dependientes de la Municipalidad de Neuquén. Está prohibido todo cambio total o parcial de destino, sea que cause o no perjuicio efectivo potencial, material o moral a EL LOCADOR. La violación de esta prohibición de cambio de destino, es causal automática de desalojo y la locación no rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. EL LOCATARIO no podrá sublocar, ceder y/o transferir total o parcialmente a toda persona o sociedad alguna, aún cuando EL LOCATARIO forme parte de ella, renunciando expresamente al beneficio del artículo 1598 del Código Civil. Asimismo no podrá cederlo en comodato, dar remates, introducir inflamables o realizar instalaciones en contra de la seguridad del inmueble, fijar carteles o letreros publicitarios. Es condición expresa la observancia estricta del orden, moral e higiene exigida por leyes y ordenanzas vigentes.-----

TERCERA: El plazo de duración se establece en el término de treinta y cuatro (34) meses, comenzando a regir el día 01 de Marzo del año dos mil cinco (01/03/2005),

venciendo el 31 de Diciembre del dos mil siete (31/12/07). EL LOCATARIO podrá rescindir el presente contrato una vez transcurridos seis (6) meses de su vigencia, comunicándolo al LOCADOR con treinta (30) días de anticipación mediante carta documento. Reuniendo tales condiciones la rescisión será sin pago alguno de indemnización por finalización del Contrato.-----

CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma de PESOS UN MIL CUATROCIENTOS (\$ 1.400,00) mensuales para los meses de Marzo de 2.005 y Abril de 2.005 y PESOS DOS MIL CIEN (\$ 2.100,00). Este valor se reverá cada 120 días a efectos de estipular el mismo de acuerdo a los índices de ajuste que se determinen a nivel nacional y a los valores operantes en plaza para las locaciones urbanas. En caso de que las partes no lleguen a un acuerdo en el valor locativo a pactar podrán rescindir el presente contrato, sin costo alguno, notificándolo con treinta (30) días de antelación. Los alquileres se abonarán en efectivo, por adelantado del uno (01) al quince (15) de cada mes, en la Tesorería del Palacio Municipal. Si los alquileres no fueran abonados en el tiempo, forma y lugar pactados, EL LOCATARIO, incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna y por el simple vencimiento del plazo acordado. Debiendo abonar un interes equivalente a la tasa de descuento de documento del Banco de la Provincia del Neuquen por día de atraso de pago del alquiler. EL LOCADOR presta su conformidad en forma irrevocable para que se aplique en primer lugar al pago de impuestos, tasas contribuciones y Tribunal de Faltas que adeudare hasta un máximo del 30% del monto mensual de la locación.----

QUINTA: EL LOCATARIO recibe el inmueble desocupado. El estado del inmueble y elementos inventariados se detallan en el Informe que obra a fs 26 del Expte SGC N° 1164-M-03 el que establece: "DEPOSITO: Esta en condiciones de ser ocupado, falta limpieza en general. Tiene un baño con inodoro y lavatorio con grifería, un tablero eléctrico general con disyuntor, llaves termo magnéticas y tomas corrientes capsulados tipo KALOP, la iluminación es por intermedio de tubos fluorescentes de 105w. Tiene el contrapiso deteriorado por el uso normal de ingreso de vehículos pesados. VIVIENDA: Estado general bueno, tiene 4 calefactores colocados. En la cocina hay un termo tanque marca señorial, bajo mesada y alacena de madera, mesada con bacha y grifería. En el salón tiene 2 cortinas de tiras color gris corredizas. NOTA: Los artefactos de gas no fueron probados. En la vivienda hay una caja fuerte que en su puerta hay una perforación hecha con un soplete de oxiacorte". EL LOCATARIO se obligá a mantenerlo y/o devolverlo en las mismas buenas condiciones en que es entregado y a pagar el importe de los objetos que faltaren, estuvieren deteriorados y/o rotos, salvo lo que resulte del buen uso y de la acción del tiempo y que no pudiera evitarse, siendo propiedad de EL LOCADOR los bienes que se detallan en el inventario. Serán por cuenta de EL LOCATARIO las reparaciones por desperfectos menores provocados por el uso a partir de los treinta (30) días de la ocupación del inmueble, EL LOCATARIO dará inmediatamente cuenta a EL LOCADOR de cualquier desperfecto que sufiere la propiedad permitiendo al mismo o a su representante el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad, cuando este juzgue necesario su inspección, permitiendo igualmente la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación y mejora sin derecho a cobrar indemnización alguna. Con treinta (30) días de anticipación a la desocupación del inmueble, las partes en conjunto realizarán una inspección a los efectos de determinar las condiciones del mismo y los trabajos de acondicionamiento que

resulten necesarios para la restitución del edificio en las condiciones establecidas en la presente cláusula. Del resultado de la inspección EL LOCADOR elevará los presupuestos correspondientes a los trabajos de acondicionamiento para evaluación de EL LOCATARIO quien tendrá la alternativa de proceder a la liquidación de las sumas resultantes, o en su defecto realizará las tareas de reacondicionamiento a su cargo.-----

SEXTA: El incumplimiento por parte del EL LOCATARIO a cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato y especialmente la falta de pago del alquiler en la forma y fechas convenidas hará incurrir en mora de pleno derecho a EL LOCATARIO, facultando a EL LOCADOR a promover el desalojo del inmueble y reclamar el pago de los daños y perjuicios y el lucro cesante que podrá calcularse sobre el total de la duración que tiene el contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio convenido de locación. Se establece asimismo que el atraso en el pago de los cánones locativos significará igualmente mora automática y por cada día que transcurra sin hacerse efectivo devengará un interés punitivo igual al cobrado por el banco de la provincia del Neuquén para girar en descubierto, pudiendo EL LOCADOR rechazar el pago que no contenga ese interés.-----

SEPTIMA: Serán a cargo exclusivo de EL LOCATARIO abonar todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y/o municipales propios de su actividad y/o uso, a excepción del impuesto inmobiliario, como así también, los consumos por los servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente. Si a EL LOCADOR le fuera requerido el pago de las sumas por cualquiera de estos servicios podrá solicitar a las empresas respectivas el corte de los mismos, el que será reestablecido únicamente a costo de EL LOCATARIO y previo pago de lo adeudado con los recargos que se impongan.-----

OCTAVA: Las partes convienen en forma expresa que el plazo del presente contrato se podrá, existiendo acuerdo de las partes, prorrogar por un período igual de veinticuatro (24) meses. El hecho de otorgar recibos o de recibir el canon locativo, una vez vencido tal plazo no significa ni prórroga ni tácita reconducción, ni arroja derecho alguno al LOCATARIO.-----

NOVENA: EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras o reformas sin autorización expresa, previa y por escrito de EL LOCADOR, cualquier mejora o reforma que se introdujese quedará en el beneficio del EL LOCADOR, sin derecho a indemnización alguna.-----

DÉCIMA : La propiedad locada queda sujeta al derecho de inspección por parte de EL LOCADOR o de las personas que este designe al respecto, quedando comprendidas las verificaciones a fin de comprobar el adecuado funcionamiento de tanques, desagües pluviales, cañería y/o cualquier otro motivo fundado que así lo requiera.-----

DÉCIMA PRIMERA: El sellado correspondiente a este contrato será abonado por partes iguales, EL LOCATARIO 50% y EL LOCADOR 50%.-----

DÉCIMA SEGUNDA: Para el caso de diferendo judicial o extrajudicial por desalojo, falta de pago de alquileres, accesorios, desperfectos, cánones diarios por ocupación extemporánea o cualquier otro evento emergente de este contrato o previo por el mismo, EL LOCATARIO conviene expresamente que las sumas que tenga que abonar serán determinadas por sentencia judicial.-----
Para todos los efectos legales, judiciales, extrajudiciales emergentes directas o indirectamente de este contrato y de relación locativa previo en el mismo, las partes

se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Provincia del Neuquén, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, siendo válidas las notificaciones que se realicen en los domicilios indicados en el presente contrato.-----

De plena conformidad se firma el presente contrato en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicada.-----